

# COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE GENERALE  
XVI RIPARTIZIONE EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

## PROGRAMMA STRAORDINARIO DI EDILIZIA PUBBLICA

LEGGE 25/3/1982 N° 94 ART. 2, 3

ENTE CONCESSIONARIO

### CONSORZIO TOR BELLA MONACA

ISVEUR - ISTITUTO PER LO SVILUPPO EDILIZIO E URBANISTICO S.P.A.

CONSORZIO COOPERATIVE COSTRUZIONI - SOC. COOP. A.R.L.

INTEREDIL S.P.A.

ROMA - CONSORZIO NAZIONALE FRA COOPERATIVE DI PRODUZIONE E LAVORO

ATTUAZIONE DELLA LEGGE 18/4/1962 N° 167

# RZ. 13 v **QUARTACCIO** BIS



PROGETTISTA PER IL CONSORZIO T.B.M.

ARCH. PIETRO BARUCCI

COLLABORATORI

ARCH. MARIO AVAGNINA  
" SIMONE OMBUEN  
" GUIDO PALOMBI  
" M. CRISTINA PERUGIA  
" PATRIZIA PIZZINATO

ARCHITETTO DIRIGENTE  
Dott. Arch. *Paoluccio Roberto*

IL PRIMO DIRIGENTE  
Dott. Ing. *Anno Maria Leone*

DELIBERAZIONE C. C.  
n. 2374 del 19 LUG. 1984

IL DIRIGENTE TECNICO  
SUPERIORE SUPPLENTE  
(Dott. Ing. *BARBARO TORRE*)

TAV.

**6**

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA : MAGGIO '84

AGGIORNAMENTO : LUGLIO '84

RAPP.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti norme integrano le norme tecniche generali di attuazione del piano di cui alla legge 167 del 18/4/1962 e successive modifiche ed integrazioni; per quanto in esse non espressamente specificato, valgono le norme di attuazione del P.R.G. nonchè le norme ed i regolamenti vigenti.

Elaborati costituenti il p. di z.:

elaborato n.	1	PREVISIONI DI P.R.G.	1:10.000
"	"	2 ZONIZZAZIONE	1:2.000
"	"	3 RETE STRADALE E PARCHEGGI PUBBLICI	1:2.000
"	"	4 PLANIMETRIA CATASTALE	1:2.000
"	"	5 ELENCO PROPRIETA' CATASTALI	
"	"	6 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
"	"	7 PRESCRIZIONI PLANIVOLUMETRICHE Planimetria	1:1.000
"	"	7 bis PRESCRIZIONI PLANIVOLUMETRICHE Profili e sezioni	1:400
"	"	8 ESEMPLIFICAZIONE PLANIVOLUME- TRICA Planimetria	1:1.000
"	"	8 bis ESEMPLIFICAZIONE PLANIVOLUME- TRICA Profili	1:1.000
"	"	9 SISTEMAZIONI A VERDE	1:1.000
"	"	10 RELAZIONE	

### 1) INDICAZIONI VOLUMETRICHE

Le cubature residenziali del presente p. di z. sono state previste in funzione del parametro di 72 mc/ab. nonchè di

altezze interpiano in conformità alle normative vigenti.

E' consentito il trasferimento di cubatura tra comparti omogenei in misura non eccedente il 10% della cubatura del comparto minore. Comunque non è consentito trasformare le cubature residenziali in non residenziali e viceversa.

## 2) ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONI D'USO

Le aree sono classificate secondo le loro destinazioni d'uso nella tav. n. 2 e cioè:

- a) Comparti a destinazione esclusivamente residenziale (R);
- b) Comparti a destinazione esclusivamente non residenziale (C/AP);
- c) Aree destinate a servizi pubblici;
- d) Aree destinate a verde pubblico;
- e) Aree destinate a strade e parcheggi.

### a) Comparti a destinazione esclusivamente residenziale

Sono indicati nella tav. 2, con campitura uniforme e contraddistinti con le sigle R1, R2, R3, R4A, R4B, R5, R6.

Sono consentite altezze massime di mt. 15,70.

La superficie del comparto non impegnata dalla proiezione a terra dei corpi di fabbrica, qualora non si realizzino piani interrati, dovrà essere destinata parte a parcheggi d'uso residenziale, nelle misure prescritte dalle vigenti normative citate e l'intera parte rimanente al verde o alla pedonalità di uso residenziale.

Qualora si realizzino invece piani interrati, questi potranno anche eccedere dalla proiezione a terra dei corpi di fabbrica; in tal caso la superficie di copertura del piano interrato dovrà comunque essere destinata a verde o a passaggi



pedonali, facendo eccezione esclusivamente per le prese d'aria, le scale e le rampe veicolari di accesso ai piani interrati stessi.

La superficie del comparto compresa nella proiezione a terra dei corpi di fabbrica (compresi tutti gli aggetti), sarà destinata agli atrii di ingresso, ai corpi scala, alla residenza, ai locali di servizio ad uso delle abitazioni.

In particolare, nel comparto R2 si prevede, fra i corpi di fabbrica, la creazione di uno spazio comune pavimentato ed arredato per la sosta e la percorrenza pedonale, sul quale si affacciano alcuni ambienti di servizio alla residenza (salette di riunione) e, in deroga alla destinazione esclusivamente residenziale del comparto, n. 4 locali adibiti alla vendita di generi di prima necessità.

b) Comparti a destinazione esclusivamente non residenziale

Sono indicati nella tav. 2 con un retino a righe e contraddistinti con le sigle C1, C2, C3, AP, SS.

Sono consentite altezze massime di mt. 10.

Le destinazioni d'uso consentite nei comparti non residenziali sono esclusivamente le seguenti:

- Uffici privati e studi professionali: solo nel comparto C3;
- Esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio: nei comparti C1, C2, C3;
- Botteghe per attività artigianali non moleste: solo nel comparto C3;
- Attività amministrative di servizio (ag. banche, ag. assicurazioni, turistiche, ambulatori medici e simili, uffici postali): nei comparti C1, C2, C3 in misura non eccedente il 50% del singolo comparto.

Nel comparto C2 dovrà comunque essere ubicato un esercizio

di ristoro (bar, caffetteria, tavola calda o similari).

- Attività produttive artigianali, piccola industria, esercizi commerciali all'ingrosso: solo nel comparto AP;
- Stazione di servizio: nel comparto SS.

La superficie del comparto non impegnata dalla proiezione a terra dei corpi di fabbrica, qualora non si realizzino piani interrati, dovrà essere destinata parte a parcheggi di uso pubblico e privato, nelle misure minime prescritte dalle vigenti normative e l'intera parte rimanente a verde o a spazi pedonali pavimentati.

Qualora si realizzino invece piani interrati, questi potranno anche eccedere come sagoma dalla proiezione a terra dei corpi di fabbrica; in tal caso la superficie di copertura del piano interrato dovrà comunque essere destinata a verde pubblico e passaggi pedonali, facendo eccezione esclusivamente per le prese d'aria e scale e rampe di accesso veicolare ai piani interrati stessi.

Nel piano interrato, anche per tutta la sua estensione, è consentita la realizzazione di sottonegozi, magazzini e cantine connesse con le funzioni non residenziali del piano terreno.

c) Aree destinate a servizi pubblici

Sono indicate nella tav. 2 con retino quadrettato.

Le destinazioni corrispondenti ad ogni singola area e le superfici relative sono indicate nelle tabelle ivi riportate.

d) Aree destinate a verde pubblico

Sono indicate nella tav. 2 e nella tav. 9 e destinate alla realizzazione di verde a parco pubblico o attrezzato per sport,

giochi e tempo libero.

Nelle aree indicate, è d'obbligo la salvaguardia dei valori paesaggistici e naturalistici, con il mantenimento delle macchie e delle alberature esistenti, con possibilità di eseguire rimodellamenti e terrazzamenti del terreno.

Si dovrà procedere alla realizzazione delle attrezzature sportive e ricreative sulla base di progetto unitario che tenga conto delle indicazioni contenute nelle tavole suddette.

e) Aree per strade e parcheggi

Sono indicate nella tav. 3, con l'indicazione delle sezioni stradali principali.

3) SPAZI DESTINATI ALLA PEDONALITA' PUBBLICA

La piazza al centro del quartiere ed i percorsi pedonali indicati nella tav. 7 sono da intendersi a tutti gli effetti urbanizzazioni pubbliche anche per quanto riguarda l'esecuzione, la gestione ecc.

Nelle sistemazioni degli spazi pubblici pedonali previsti potranno essere ricavate anche attrezzature commerciali (chioschi, rivendite di giornali ecc.) pubbliche o da affidare in concessione.

La piazza dovrà essere attrezzata mediante progetto unitario esecutivo che ne preveda le sistemazioni con pavimentazioni, alberature, sedili, giardini, fontane e, più in generale, elementi di arredo urbano atti a configurare sia funzionalmente che per connotazioni architettoniche la piazza quale punto di riferimento di tutto il quartiere.



I percorsi pedonali sono indicati nella tav. 4 e ricadono su aree pubbliche o all'interno dei singoli comparti.

Dovranno avere sezione complessiva minore di mt. 2,00.

#### 4) EDIFICAZIONE

La progettazione edilizia di ciascun comparto dovrà avere carattere unitario e seguire tutte le indicazioni contenute negli elaborati grafici facenti parte del presente piano.

All'interno dei perimetri relativi a ciascun comparto sarà consentita la realizzazione di edifici in linea o a schiera.

Dovrà essere garantito che tutti gli alloggi con superficie superiore ai mq. 65,00 utili abbiano gli affacci su due lati contrapposti del corpo di fabbrica. Si prescrive che il progetto edilizio potrà prevedere arretramenti dal filo fisso (indicato con tratto marcato nella tav. 7) per una percentuale non superiore al 20%.

Nelle aree a verde residenziale interne ai comparti, potranno essere realizzate eventuali attrezzature per sport, svago e servizi per le residenze ad uso del comparto relativo, nella misura massima di mc. 0,01 per ogni mc. di volume residenziale realizzabile fuori terra.

Dette volumetrie dovranno essere comunque specificate, unitamente alle relative destinazioni d'uso, nel progetto edilizio che dovrà essere presentato per l'approvazione e dovranno essere comprese nella cubatura massima realizzabile nel comparto stesso.

La sistemazione definitiva delle aree sulle quali non insistono i fabbricati, che sarà specificata quantitativamente e qualitativamente nel progetto edilizio, dovrà prevedere una pro-

gettazione unitaria, comprendente: sistemazioni e rimodellamento del terreno, costruzione di eventuali muri di sostegno, creazione di prati, siepi ed aiole con relativi impianti di innaffiamento ed illuminazione, panchine ed alberature, rete pedonale, attrezzature per gioco bambini e ragazzi.

#### 5) POSIZIONE DEI CORPI DI FABBRICA

Nella tav. 7 sono riportati i perimetri di inviluppo degli edifici.

Come già accennato, il progetto edilizio potrà ritirarsi parzialmente dal limite di inviluppo prospiciente la viabilità principale (filo fisso) per una percentuale del fronte non superiore al 20% della lunghezza del fronte stesso.

Le testate degli edifici potranno oscillare nelle fasce di tolleranza indicate con tratteggio nella tav. 7.

Non sono ammesse sporgenze oltre tale limite se non per corpi scala, logge continue e aggetti dei balconi, nonché delle gronde, cornici ed altri elementi architettonici degli edifici.

#### 6) ALTEZZE MASSIME E QUOTE DI IMPOSTA DEI CORPI DI FABBRICA

Nella tav. 7 bis, sono indicate le altezze massime degli edifici, da calcolarsi con riferimento alla quota di imposta del piano rialzato o del primo piano e alla quota di calpestio del solaio di copertura dei corpi di fabbrica, esclusi i locali per servizi.

Le coperture dei corpi di fabbrica, ad esclusione dei locali